

**ESTUDIO DE DETALLE EN LA FINCA URBANA CON
REFERENCIA CATASTRAL N°: 9734901XG7793S0001WS**

EXPEDIENTE MUNICIPAL: PLED 2019/000002

(MODIFICADO MAYO 2019)



DILIGENCIA: Por la Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, en sesión celebrada el día 06/09/2019 se adoptó Acuerdo en el que se aprueba INICIALMENTE el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el presente documento.

Cartagena, 17 de octubre 2019
El Jefe del Servicio Jurídico de Planeamiento y Medio Ambiente



Situación: C/ Diego Meseguer nº3 esquina C/ del Castaño, CP 30593.
La Palma - Cartagena.

Propietario: *Fincas Parquesol de Mediterráneo Siglo XXI, SL.*



DILIGENCIA: Por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, en sesión celebrada el día 30/01/2020 se adoptó Acuerdo en el que se aprueba DEFINITIVAMENTE el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el presente documento.

Cartagena, 12/11/2020
El Jefe del Servicio Jurídico de Planeamiento y Medio Ambiente

RE. 14.05.19

Índice



DILIGENCIA: Por la Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, en sesión celebrada el día 06/09/2019 se adoptó Acuerdo en el que se aprueba INICIALMENTE el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el presente documento.

Cartagena, 17 de octubre 2019
El Jefe del Servicio Jurídico de Planeamiento y Medio Ambiente

1.- DISPOSICIONES GENERALES

- 1.1.- NATURALEZA Y ÁMBITO
- 1.2.- NORMATIVA DE REFERENCIA
- 1.3.- ANTECEDENTES. - PLANEAMIENTO DE RANGO SUPERIOR Y DE DESARROLLO.
- 1.4.- CONDICIONES DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE CARTAGENA PARA LA REDACCIÓN DE LOS ESTUDIOS DE DETALLE.
- 1.5.- CONDICIONES DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE LA PALMA PARA LA REDACCION DE LOS ESTUDIOS DE DETALLE.

2.- MEMORIA

- 2.1.- JUSTIFICACIÓN Y ALCANCE
 - 2.1.1.- JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE SU FORMULACIÓN.
 - 2.1.2.- ALCANCE DEL ESTUDIO DE DETALLE.
- 2.2.- OBJETO.
- 2.3.- JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA
- 2.4.- JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DEL ART. 144.2 DE LA LEY 13/2015 DE 30 DE MARZO, DE ORDENACION TERRITORIAL Y URBANISTICA DE LA REGION DE MURCIA.
- 2.5.- COMPARACIÓN CON LAS DETERMINACIONES DEL PGMO DE CARTAGENA Y EL PERI DE LA PALMA.
- 2.6.- DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE INFLUENCIA
- 2.7.- DOCUMENTACION FOTOGRAFICA. REFERENCIA CATASTRAL

3.- CONCLUSIÓN

4.- PLANOS:

1. SITUACION – PERI DE LA PALMA. E 1:1000.
2. EMPLAZAMIENTO DE LA PARCELA, NORMA DE REFERENCIA, DIMENSIONES DE VIALES Y DE PARCELA. E 1:400.
3. ALINEACION ACTUAL C/ DEL CASTAÑO Y PROPUESTA SEGÚN PERI DE LA PALMA Y ALTURAS DE EDIFICACIONES EXISTENTES EN LA MANZANA CATASTRAL 97349. E 1:400.
4. SUPERFICIE NETA DE PARCELA, SUPERFICIE DE CESION OBLIGATORIA C/ CASTAÑO, AJUSTE DE ALINEACION EN EL CALLEJON PUBLICO EXISTENTE EN ORIENTACION SURESTE, EDIFICABILIDAD DE LA PARCELA. E 1:400.
5. ORDENACION DE VOLUMENES. PROPUESTA PLANTA BAJA. E 1:400.
6. ORDENACION DE VOLUMENES. PROPUESTA PLANTA PRIMERA. E 1: 400.
7. ORDENACION DE VOLUMENES. PROPUESTA PLANTA SEGUNDA. E 1:400.
8. ORDENACION PROYECTADA. VOLUMEN EDIFICABLE Y ENTORNO.



DILIGENCIA: Por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, en sesión celebrada el día 30/01/2020 se adoptó Acuerdo en el que se aprueba DEFINITIVAMENTE el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el presente documento.

Cartagena, 12/11/2020
El Jefe del Servicio Jurídico de Planeamiento y Medio Ambiente

1.- DISPOSICIONES GENERALES

1.1.- Naturaleza y ámbito

El Estudio de Detalle es un tipo específico de planeamiento urbanístico que puede formularse en desarrollo de los planes generales y de otros instrumentos de planeamiento urbanístico, para completar, adaptar o reajustar sus determinaciones, en materia de alineaciones y rasantes y/o para concretar la disposición de volúmenes de acuerdo con la edificabilidad máxima permitida.

El ámbito del presente Estudio de Detalle se refiere a la finca urbana con referencia catastral 9734901XG7793S0001WS sita en C/ Diego Meseguer nº 3 esquina C/ del Castaño, CP 30593, en La Palma, Cartagena, en relación a la adaptación de las alineaciones de la manzana de la que forma parte y a la concreción de la disposición de volúmenes sobre la parcela anteriormente citada de acuerdo con la edificabilidad máxima permitida.

El presente Estudio de Detalle lo desarrolla Diego Jesús García Sánchez, Arquitecto, Colegiado nº1137 del Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia, por encargo de Don Francisco Meseguer Espinosa con NIF: 23004547Q, actuando en representación de la mercantil Fincas Parquesol de Mediterráneo Siglo XXI, SL con CIF: B-30781991, con domicilio a efecto de notificaciones en Plaza del Rey nº8, 5º piso, oficina 14, Cartagena.

3

1.2.- Normativa de referencia

La redacción y tramitación de los Estudios de Detalle se regula conforme a lo establecido en los artículos 113,139,144,146,152,154,166 y 169 de la Ley 13/2015 de 30 de marzo de Ordenación territorial y Urbanística de la Región de Murcia y de forma complementaria y subsidiaria, los arts. 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento en lo que no se opongan a las prescripciones de aquella, así como las condiciones que se establecen en el apartado 1.1.5 de las Normas Urbanísticas del Plan General Municipal de Ordenación de Cartagena (en adelante PGMO 87). Los Estudios de Detalle podrán formularse cuando fuere preciso completar o, en su caso, adaptar las determinaciones establecidas en los Planes Generales para el suelo urbano y urbanizable ordenado directamente y en los Planes Parciales y Especiales.

Su contenido tendrá por finalidad:

- a) Adaptar y reajustar las alineaciones y rasantes señaladas en el planeamiento.
- b) Ordenar los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del planeamiento, pudiendo crearse vías interiores de carácter privado para el acceso a la edificación desde el viario público.

No obstante, lo anterior deberá cumplir una serie de objetivos de carácter limitativo que son:

- a) Los Estudios de Detalle respetaran las determinaciones del planeamiento que desarrollan, sin sobrepasar la edificabilidad que corresponde a los terrenos comprendidos en su ámbito, ni las alturas máximas establecidas, ni alterar el uso exclusivo o predominante asignado por aquel, ni reducir la superficie de uso y dominio público. Podrán redistribuir edificabilidad entre diferentes parcelas edificables, siempre que este previsto y acotado el porcentaje en el planeamiento superior.
- b) En ningún caso podrán ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes, debiendo contener a estos efectos el ámbito de influencia identificando los predios afectados.



1.3.- Antecedentes. - Planeamiento de rango superior y de desarrollo.

El Plan General Municipal de Ordenación (en adelante PGMO 87) de Cartagena, aprobado definitivamente el 9 de abril de 1987, ordena todos los núcleos urbanos del Término Municipal, menos aquéllos cuya redacción del Plan Especial de Reforma Interior (en adelante PERI) estaba en tramitación y en algunos casos, aprobados con anterioridad al PGMO.

El Plan en el que se integra la parcela objeto de este estudio de detalle, tiene la consideración de PERI, en desarrollo de las determinaciones del PGMO de Cartagena.

El PERI de la Palma, se aprobó definitivamente en fecha 30 de septiembre de 1999, publicándose en el BORM de 27 de octubre de 1999, en el se clasifica y califica la manzana en la que se sitúa la parcela, como suelo urbano consolidado norma particular de referencia, **Cc1** Casco Antiguo, residencial colectivo, grado 1.

PERI de la Palma

4.3.2. NORMAS PARTICULARES DE ZONA

4.3.2.1. USO CARACTERÍSTICO RESIDENCIAL

Serán de aplicación cada una de las normas contenidas en el apartado 4.2. de las Ordenanzas del Plan General, para este uso, con las siguientes particularidades para este Plan Especial:

3.- VOLUMEN

- *Índice de edificabilidad. Será el que se establece de forma general en cada norma, salvo que en los planos se señale otro entre paréntesis, detrás de las siglas. A efecto de lo dispuesto en el apartado 3.1.5.10 de las Normas Urbanísticas del Plan General, se consideran unifamiliares las viviendas en zona Cc1, cuando tengan acceso independiente desde vía pública.*

- *Alturas máximas. Serán las que se reflejan en cada norma, de forma general, salvo que en los planos se señale otro número de plantas, tanto para la calle, como para una manzana completa. Para la norma Cc1, las alturas serán 2 plantas, excepto cuando se indique otro número en los planos.*

- *Voladizos. - En las calles cuya anchura sea inferior a 8 m. solo se permitirán los vuelos abiertos. En las calles cuya anchura sea inferior a 6 m. no se permite ningún tipo de vuelos.*



PGMO 87 de Cartagena

4.2.1. C. CASCO ANTIGUO

1.- Definición.

Corresponde a la edificación de carácter residencial colectivo. Se puede considerar como caso particular de alineación a vial, a aplicar en el Casco Antiguo de Cartagena, dentro de los límites del conjunto Histórico- Artístico, así como ciertas zonas centrales de los barrios y los poblados de las diferentes diputaciones del Término Municipal, donde debe de conservarse el carácter y ambiente tradicional, en armonía con los Bienes declarados de Interés Cultural que se han de conservar.

Para la zona delimitada como Conjunto Histórico se declara como principio general la inalterabilidad de la estructura urbana y arquitectónica de su ambiente, considerando excepcionalmente las sustituciones de inmuebles que sólo se podrán realizar si contribuyen a la conservación general del excepcionalmente carácter del conjunto. En este sentido, solamente se podrá realizar demoliciones de inmuebles no incluidos en el Catálogo con los grados de protección 1, 2 y 3.

En este último caso estarán a lo dispuesto en el art. 24 de la Ley 16/85.

2.- Ordenación.

Alineación a vial en manzana cerrada, pudiendo quedar establecido el patio de manzana por el fondo edificable, y no permitiendo viviendas interiores. Las alineaciones y rasantes son las que se marcan en los planos "C" no autorizándose ningún tipo de entrantes, por lo que, la línea de edificación deberá de coincidir en todo momento con dicha alineación.

3.- Volumen.

C1.- Grado 1 (Cc1): Para poblados y barrios.

- *Fondo edificable: No se fija pudiendo llegar a la ocupación total.*
- *Altura: 2 plantas, máximo, respetando el número de plantas dominante de los edificios en el tramo de calle.*
- *Superficie edificable: La resultante de lo anterior.*

4.- Condiciones Higiénicas.

Cada edificio ha de resolver los problemas higiénico- sanitarios en su propia parcela, mediante patios interiores cerrados, para ventilación e iluminación de las piezas que den a ellos. En los casos de rehabilitación y en aquellos solares que por sus características y servidumbres resulte muy gravosa la ejecución de los patios según las condiciones generales, podrán exceptuarse éstas, debiéndose de justificar la iluminación y ventilación de las piezas, justificando condiciones de habitabilidad.

5.- Condiciones estéticas.

Además de la normativa existente en vigor o de las condiciones que dicten los organismos competentes en la materia, en el ámbito de aplicación de la presente norma, se tendrán en cuenta las siguientes:

5.1.- De carácter general:

5.1.1.- *Las nuevas construcciones habrán de conservar el carácter general del conjunto (art. 21.3 de la Ley 16/85) evitándose todo intento de reconstrucción, salvo cuando se utilicen partes originales de los mismos y pueda probarse la autenticidad (anastilosis). Si se añadieran materiales o partes indispensables para su estabilidad, mantenimiento o reposición las adiciones deberán ser reconocibles evitando confusiones miméticas (art. 39,2 L.P.H.E.).*

Se entenderán como categorías determinantes del carácter las derivadas de un mantenimiento en los proyectos de nueva construcción, de la utilización de iguales ritmos compositivos, colores y volúmenes construibles en concordancia esquemática con los de su entorno.

5.1.2.- *Cuando se proyecte una construcción junto a un edificio singular, se hará de modo que no reste importancia al edificio principal por sus proporciones, ornamentos, color etc., simplificándose su decoración.*

5.1.3.- *Los edificios destinados en su mayor parte a equipamiento y aquellas viviendas, cuyo proyecto alcance calidades estéticas que merezcan consideración preferente, no estarán sujetos a estas condiciones estéticas, debiendo presentarse un anteproyecto que seguirá los trámites de un plan especial. El anteproyecto constará de memoria descriptiva, planos, perspectivas, fotografías, maquetas o material que se precise para definirlo, justificando la solución propuesta y estudiándola comparativamente con la permitida por las ordenanzas. Siendo preciso la autorización previa de la Administración competente.*

5.1.4.- *En cuanto a carteles, letreros luminosos, etc., se estará a lo dispuesto en la ordenanza de publicidad exterior, y a lo dispuesto en la L.P.H.E. arts. 19 y 22 y Disposición Transitoria 7ª.*

5.2.- Composición.

5.2.1.- *Los volúmenes de las edificaciones en nuevas manzanas, deberán de componerse teniendo en cuenta las características singulares de silueta y modulación de la ciudad, integrándola en el entorno.*

5.2.2.- *Las fachadas serán lisas, no permitiéndose los entrantes ni salientes en la alineación exterior, tanto en planta baja como en las plantas de viviendas, tendiendo a la simplicidad y neutralidad de las mismas. Las fachadas deberán estar rematadas preferentemente con comisas, y se permiten las molduras, recercados de huecos y demás remates ornamentales.*

Se deberá respetar la proporción vertical de los huecos, manteniendo el ritmo de los mismos y predominando el macizo sobre el vano o clareo. Se admiten los balcones, cuyo vuelo no deberá ser superior a 70 cms., según ancho de la calle, y no excediendo su canto total de 12 cms., con antepechos diáfanos. Se prohíben los cuerpos volados cerrados de fábrica, permitiéndose los miradores acristalados, a la manera tradicional, con un vuelo máximo de 70 cm. y cuya superficie en proporción, no debe de ser superior al 70% de la fachada, libremente distribuida, pero manteniendo el ritmo del entorno.

Las plantas bajas, se consideran parte integrante del resto de la fachada, debiéndose componer con el conjunto y no debiendo quedar, en el caso de que se vayan a utilizar para usos comerciales, totalmente diáfanos, por lo que se deberá buscar la adecuada proporción entre huecos y macizos.

5.2.3.- La cubrición de los edificios, podrá realizarse por tejado, mediante azotea o bien de forma mixta. Cuando se utilicen los tejados, la pendiente de éstos deberá de estar comprendida entre el 25 al 35%, debiéndose de colocar el consiguiente canalón para la recogida de las aguas. Se recomienda el uso del canalón volado de zinc, a la manera tradicional, cogido con garras a la comisa. Se podrá colocar igualmente canalón oculto.

5.3.- Materiales.

5.3.1.- Con carácter general se prohíbe la imitación de materiales de cualquier tipo, debiendo de utilizarse estos en su verdadero carácter y sentido constructivo.

En el color y textura de los mismos, se tendrá presente la entonación y carácter general de los edificios del entorno.

5.3.2.- En las fachadas, se utilizarán preferentemente los revocos y estucos tradicionales, en colores pastel, el ladrillo visto en colores naturales propios de la zona, y la piedra natural o artificial con despieces similares a los aparejos tradicionales, evitando que los aplacados se presenten ostensiblemente como tales.

Se puede utilizar discretamente la cerámica, teniendo para ello que presentar proyecto de fachada coloreado, o catálogo del material, con memoria explicativa del tipo de cerámica, características, despiece, etc., en la escala adecuada para ello.

Los paramentos laterales ciegos, aún en el caso de que se prevea de que en un corto espacio de tiempo va a ser cubierto, se tratará de igual manera que las fachadas en cuanto a materiales y colores.

Se prohíben los revocos a base de aglomerante cementoso y árido grueso proyecto o los de árido silíceo con aglomerante acrílico, los aplacados con fibrocemento, chapa prelacada o aluminio, así como los muros cortina.

5.3.3.- Los tejados serán de teja árabe en color pajizo, preferentemente. Podrán admitirse las tejas cerámicas compuestas de canal y cobija en una misma pieza, que una vez colocada dan un aspecto similar a la árabe, y la teja alicantina.

5.3.4.- La carpintería deberá de ser preferentemente de madera, en su color natural o pintada en colores oscuros o en blanco, para los cercos y hojas de balcones y ventanas, así como los miradores y puertas de entrada al edificio o local.

Se prohíbe expresamente la utilización de aluminio anodizado en su color o en color oro, para ningún elemento que vaya a quedar visto desde el exterior.

Se recomienda la utilización de la solución de la contraventana o frailerero en ventanas o balcones. En el caso de que la solución que se adopte sea la de la persiana enrollable, ésta deberá de ser preferentemente de madera, a tono con la carpintería, pudiéndose utilizar el aluminio pintado o el P.V.C.

5.3.5.- Los antepechos de balcones y azoteas, se realizarán a base de cerrajería exclusivamente de hierro, bien sea de forja o fundición a la manera tradicional, con preferencia al predomnio de los

elementos verticales, siempre con tendencia a la sencillez y a no producir imitaciones engañosas.

El acabado de los mismos será en colores oscuros, satinados. No se permiten jardineras.

5.3.6.- Los solares, deberán ser vallados a la línea de fachada, mediante un cerramiento adecuado, a base de ladrillo visto, o fábricas revestidas de forma similar a lo indicado para las fachadas, con dos metros de altura como mínimo, y deberán de tener una puerta de acceso acorde con el mismo.

6.- Usos:

En esta zona se restringen los siguientes usos:

El uso de oficinas en tercera categoría (más de 500 m2) en situación cuarta (edificio exclusivo), debe supeditarse a la realización y aprobación previa de un estudio de impacto. Esto se tendrá especialmente en cuenta en las calles: Mayor, Puertas de Murcia y calle del Carmen.

No se permite:

El uso industrial de tercera categoría en edificio exclusivo, así como cualquier instalación industrial que supere los 15 C.V. de potencia total en el acondicionamiento de sus motores.

Los edificios de aparcamientos públicos y servicios del automóvil, sólo se permitirán en calles secundarias.

Dado su carácter de equipamiento, se atenderán a lo indicado en el párrafo 2º de las normas estéticas de carácter general, debiendo de incluir además el anteproyecto, un estudio de impacto del entorno, que no suponga alteración ambiental.

Los aparcamientos públicos se podrán establecer en el subsuelo de las vías públicas o espacios libres, condicionados a las normas generales.



1.4.- Condiciones del PGMO 87 de Cartagena para la redacción de los Estudios de Detalle:

Concepto: Es el instrumento mediante el cual es posible completar o adaptar las determinaciones del presente Plan General, relativas a alineaciones, rasantes u ordenación de volúmenes.

Determinaciones: Los Estudios de Detalle han de respetar las determinaciones básicas del presente Plan General.

En ningún caso podrán reducir la anchura de los viales ni las superficies destinadas a espacios libres, ni como consecuencia de las previsiones sobre alineaciones originar aumentos de volumen.

Las ordenaciones que pueden realizar no pueden implicar aumento de la ocupación del suelo, ni incremento de la densidad de edificación.

Documentación:

- a) Memoria justificativa en la que se explicaran las razones de la formación. Contendrá un estudio comparativo del aprovechamiento resultante de la aplicación de las determinaciones del Plan que le da cobertura y las establecidas por el Estudio de Detalle.
- b) Planos a escala mínima de 1:500 en la que se representen gráficamente las determinaciones del Estudio de Detalle, en su posición altimétrica y planimetría y en la disposición de su forma volumétrica, cuando proceda y expresen, en su caso, la relación de estas con las anteriormente existentes.

10



1.5.- Condiciones del PERI de la Palma para la redacción de los Estudios de Detalle:

Apartado 4.3.7. – Estudios de Detalle

Objeto y contenido

Concepto: Es el instrumento mediante el cual es posible completar o adaptar las determinaciones del presente Plan Especial, relativas a alineaciones, rasantes u ordenación de volúmenes.

Determinaciones: Los Estudios de Detalle han de respetar las determinaciones básicas del presente Plan Especial.

En ningún caso podrán reducir la anchura de los viales ni las superficies destinadas a espacios libres, ni como consecuencia de las previsiones sobre alineaciones originar aumentos de volumen.

Las ordenaciones que pueden realizar no pueden implicar aumento de la ocupación global del suelo ni de las alturas máximas, ni incremento de la densidad de viviendas.

Documentación:

- a. Memoria justificativa en la que se explicarán las razones de la formación. Contendrá un estudio comparativo del aprovechamiento resultante de la aplicación de las determinaciones del Plan que le da cobertura y las establecidas por el Estudio de Detalle.
- b. Planos a escala mínima de 1:500 en la que se representen gráficamente las determinaciones del Estudio de Detalle, en su posición altimétrica y planimétrica y en la disposición de su forma volumétrica, cuando proceda y expresen, en su caso, la relación de estas con las anteriormente existentes.
- c. De plantearse viales o espacios interiores para acceso a las edificaciones, se deberá incorporar un plano con las instalaciones, justificando la conexión con los servicios generales, así como el suministro a cada una de dichas edificaciones.

Condiciones y limitaciones

1. El estudio de detalle no podrá alterar los conceptos y parámetros fundamentales de las Normas de Edificación como son: los usos, la edificabilidad y el nº de plantas sobre rasante.
2. En el caso de Unidades de Ejecución, se podrá realizar el ajuste de alineaciones de aquellos viales propios de la misma, que no tengan continuidad fuera de esta, y reordenar la edificabilidad entre manzanas, siempre con anterioridad a la aprobación de la reparcelación.
3. En el caso establecerse viales o espacios interiores de manzanas para el acceso a las edificaciones, estos serán privados y con un ancho mínimo de 8 mts.



4. La separación de los viales privados entre sí, y sus afecciones a los viales públicos, (separación a las esquinas, giros, etc.), deberá justificarse de forma expresa, de acuerdo con la normativa al respecto.

Los viales y espacios privados se diferenciarán de los públicos en el tratamiento de su pavimento, no interrumpiéndose en ningún caso la continuidad de la acera, excepto el correspondiente vado. Solo se utilizarán para acceso a las viviendas y sus aparcamientos.

Se deberá justificar la adscripción de dichos viales a las edificaciones a las cuales dan acceso mediante la correspondiente escritura e inscripción registral.

Los servicios serán privados y conectarán con las redes públicas en la fachada con los viales públicos, donde se situarán los contadores. Se establecerá el sistema de ejecución para dichos servicios, en el caso de plantearse varias fases.



2.- MEMORIA

2.1.- Justificación y alcance

2.1.1.- Justificación de la procedencia de su formulación.

En lo que se refiere a las alineaciones de la manzana:

Las condiciones de la manzana catastral 97349 delimitada por:

- Orientación Noroeste: Calle Diego Meseguer
- Orientación Noreste: Calle del Castaño
- Orientación Suroeste: Calle La Paz
- Orientación Sureste: Calle Aledo

, en la que se sitúa la parcela objeto del estudio de detalle y de las manzanas del entorno que conforman el tejido urbano de La Palma, sirvieron de base al PERI de la Palma para plantear una regularización en sus alineaciones.

La alineación de la manzana respecto al vial que la limita en su orientación noreste Calle del Castaño aparece regularizada en el PERI de la Palma, viéndose afectada la parcela objeto de este estudio de detalle ubicada en la manzana con linderos frontal a dicho vial.

La estructura de la propiedad en la manzana, así como la realidad respecto a los viales actualmente existentes, recomiendan realizar la regularización de la alineación de la manzana en su orientación noreste a Calle del Castaño y la adaptación a la idea expresada en el PERI de la Palma, ello supone una mejora sustancial de las condiciones urbanísticas de dicho vial ya que su dimensión actual está muy ajustada en lo que se refiere al ancho de la acera que sirve de acceso a la parcela objeto de este Estudio de Detalle.

Así mismo, se hace necesario reconocer la situación de facto como vial público del Callejón existente en la orientación sureste de la parcela al cual abren huecos las edificaciones colindantes de la parcela.



En lo que se refiere a la ordenación de volúmenes en la parcela:

La ordenación de volúmenes en la parcela viene condicionada por los siguientes motivos:

- Por la modificación de alineaciones según el planeamiento y la correspondiente cesión de superficie para vial al Excmo. Ayuntamiento de Cartagena.
- Por la aplicación de la superficie edificable máxima posible sobre la superficie de parcela primitiva (bruta), en función de lo especificado por el planeamiento.

En lo que respecta a la ordenación de volúmenes de acuerdo con las especificaciones del planeamiento, en el apartado 3.1.4.2 Índice de Edificabilidad de las normas del PGMO 87 se determina que:

“En el supuesto de que las alineaciones exteriores existentes sean rectificadas por un instrumento de planeamiento, y no se haya delimitado una unidad de actuación, el índice de edificabilidad se podrá aplicar sobre la totalidad de la superficie de la parcela primitiva, exceptuando los parámetros de altura y ocupación si es preciso, para agotar la edificabilidad que le corresponda”.

- Por la aplicación del total de la edificabilidad sobre la parcela neta resultante, lo que conlleva necesariamente la reordenación de los volúmenes edificables.

14

2.1.2.- Alcance del Estudio de Detalle.

El alcance del presente Estudio de Detalle es la complementación y ajuste de las determinaciones del PGMO 87 y del PERI de la Palma dentro del ámbito del mismo, de acuerdo con lo que determina la legislación vigente al respecto.

2.2.- Objeto

El presente Estudio de Detalle tiene por objeto:

- A- El ajuste de alineaciones exteriores para la manzana en la que se encuentra ubicada la parcela para recoger el callejón público existente en su orientación sureste.**
- B- La ordenación de volúmenes de acuerdo con el planeamiento en lo que se refiere a la forma de disponer y distribuir la edificabilidad asignada a la parcela.**

2.3.- Justificación de la solución adoptada

A.- Se propone el ajuste de alineaciones exteriores para la manzana en la que se encuentra ubicada la parcela para recoger el callejón público existente en su orientación sureste.

Ancho del Callejón existente.....3,28 ml.

B.- Se propone la ordenación de volúmenes en base a las siguientes premisas:

Alineaciones:

El PERI de la Palma, ya fija la alineación de la parcela en relación al vial de Calle del Castaño respecto a la existente en la actualidad definida por la línea de edificación, lo que da lugar a la correspondiente superficie de Cesión Obligatoria al Ayuntamiento de Cartagena, destinada a superficie de uso y dominio público.

La alineación se ha definido sobre la base de la Cartografía Municipal Digitalizada, de donde se deducen las siguientes superficies.

SUPERFICIE DE PARCELA BRUTA: 738,00 m2.

SUPERFICIE DE PARCELA NETA:658,98 m2.

SUPERFICIE DE CESION:79,02 m2.

Edificabilidad de la parcela

EDIFICABILIDAD DE LA PARCELA	
Apartado 3.1.4.2. Índice de Edificabilidad (PGMO 87)	
Superficie de la parcela primitiva (bruta) (m2 suelo)	738,00
Superficie neta de parcela (m2 suelo)	658,98
Superficie de cesion obligatoria (m2 suelo)	79,02
Norma de Referencia	
Fondo edificable:	No se fija pudiendo llegar a la ocupacion total
Altura:	2 plantas, maximo, respetando el numero de plantas dominante de los edificios en el tramo de calle
Superficie edificable:	La resultante de lo anterior
Superficie edificable en la parcela (m2 techo)	1476,00



2.4.- Justificación del cumplimiento del art. 144.2 de la Ley 13/2015 de 30 de marzo, de Ordenación Territorial y Urbanística de la Región de Murcia

El artículo 144 de la mencionada Ley en su apartado 2 dispone lo siguiente:

“Cuando la finalidad del Estudio de Detalle sea la reordenación de volúmenes, deberá analizar su influencia sobre el entorno afectado”.

Una de las finalidades del presente Estudio de Detalle es la ordenación de volúmenes de acuerdo con las especificaciones del planeamiento sin sobrepasar la edificabilidad que corresponde a los terrenos comprendidos dentro de su ámbito.

El entorno directamente afectado por la reordenación de volúmenes en la parcela es el siguiente:

- En su orientación noroeste: Calle Diego Meseguer
- En su orientación noreste: Calle del Castaño
- En su orientación sureste: Callejón y fincas urbanas con las referencias catastrales_
 - 9734902XG7793S
 - 9734904XG7793S
 - 9734905XG7793S
 - 9734906XG7793S
 - 9734907XG7793S
 - 9734908XG7793S
- En su orientación suroeste: Fincas urbanas con las referencias catastrales_
 - 9734909XG7793S
 - 9734910XG7793S

Análisis de la influencia sobre el entorno afectado:

- En lo respecta a la influencia sobre el vial en su orientación noroeste, la ordenación de volúmenes propuesta se adapta a la volumetría posible de los predios colindantes.
- En lo que respecta a la influencia sobre el vial en su orientación noreste, Calle del Castaño, la ordenación de volúmenes propuesta al igual que en el caso del Callejón existente no supone una reducción de la anchura de dichos viales, ni la disminución de la superficie destinada a espacios libres públicos, al contrario, esta se ve incrementada por la cesión de superficie para la ampliación del ancho del vial en Calle del Castaño, por lo que se mantiene la estructura viaria existente, mejorando sus condiciones de acceso al entorno y se reconoce una situación de facto como el Callejón existente donde abren huecos las edificaciones colindantes en la manzana.

- En lo que respecta a la influencia sobre las edificaciones colindantes en su orientación noreste en Calle del Castaño, el volumen de la futura edificación se organiza de modo que el frente de fachada de la última planta queda retranqueado de los predios colindantes una distancia igual o mayor de 3 metros, como se puede observar en la documentación gráfica, de manera que la propuesta de envolvente máxima de la edificación en la última planta, no ocasiona perjuicio alguno ni altera las condiciones de ordenación de los predios colindantes, no provocando servidumbre alguna, ni modificando ningún derecho de propiedad.



2.5.- Comparación con las determinaciones del PGMO 87 de Cartagena y el PERI de la Palma

El reajuste de alineaciones que se propone no supone variación de las determinaciones del PGMO 87 y el PERI de la Palma, por tanto:

- No se reduce la superficie destinada a dominio y uso público prevista en el Plan.
- No se produce aumento del volumen ni de la densidad de edificación, ni de la ocupación del suelo ni de las alturas máximas, puesto que se mantiene la norma de aplicación.
- No se causa perjuicio ni se alteran las condiciones de ordenación de los predios colindantes.

Cuadro Comparativo Planeamiento General Norma Cc1 - Estudio de Detalle		
Parametro	Norma (Cc1)	Estudio de Detalle
Superficie de parcela bruta (m2suelo)	738,00	738,00
Superficie de parcela neta (m2suelo)	658,98	658,98
Superficie de Cesión para vial (m2suelo)	79,02	79,02
Superficie Edificable Total (m2techo)	1476,00	1476,00
Altura maxima (plantas)	2	3(*)
Ocupacion maxima (porcentaje)	100%	100%
Superficie Edificable maxima Planta Baja (m2techo)	658,98	658,98
Superficie Edificable maxima Planta Primera (m2techo)	658,98	658,98
Superficie Edificable maxima Planta Segunda (m2techo)	158,04	158,04
(*) Apartado 3.1.4.2 Índice de Edificabilidad - PGMO 87		

(*) - En lo que respecta a la ordenación de volúmenes de acuerdo con las especificaciones del planeamiento, en el apartado 3.1.4.2 Índice de Edificabilidad de las normas del PGMO 87 se determina que:

“En el supuesto de que las alineaciones exteriores existentes sean rectificadas por un instrumento de planeamiento, y no se haya delimitado una unidad de actuación, el índice de edificabilidad se podrá aplicar sobre la totalidad de la superficie de la parcela primitiva, exceptuando los parámetros de altura y ocupación si es preciso, para agotar la edificabilidad que le corresponda”.



2.6.- Delimitación del ámbito de influencia

La parcela objeto del presente Estudio de Detalle, tiene la siguiente referencia catastral:

9734901XG7793S0001WS

El ámbito de influencia del presente estudio de detalle se refiere a la manzana con referencia catastral **97349** donde está ubicada la parcela con la siguiente delimitación:

- En su orientación noroeste: Calle Diego Meseguer 3
- En su orientación noreste: Calle del Castaño
- En su orientación sureste: Callejón y fincas urbanas con las referencias catastrales_
 - 9734902XG7793S
 - 9734904XG7793S
 - 9734905XG7793S
 - 9734906XG7793S
 - 9734907XG7793S
 - 9734908XG7793S
- En su orientación suroeste: Fincas urbanas con las referencias catastrales_
 - 9734909XG7793S
 - 9734910XG7793S

Considerando como ámbito de influencia de las determinaciones de este estudio de detalle las fincas catastrales antes citadas colindantes a la parcela.



2.7.- Documentación fotográfica. Referencia Catastral

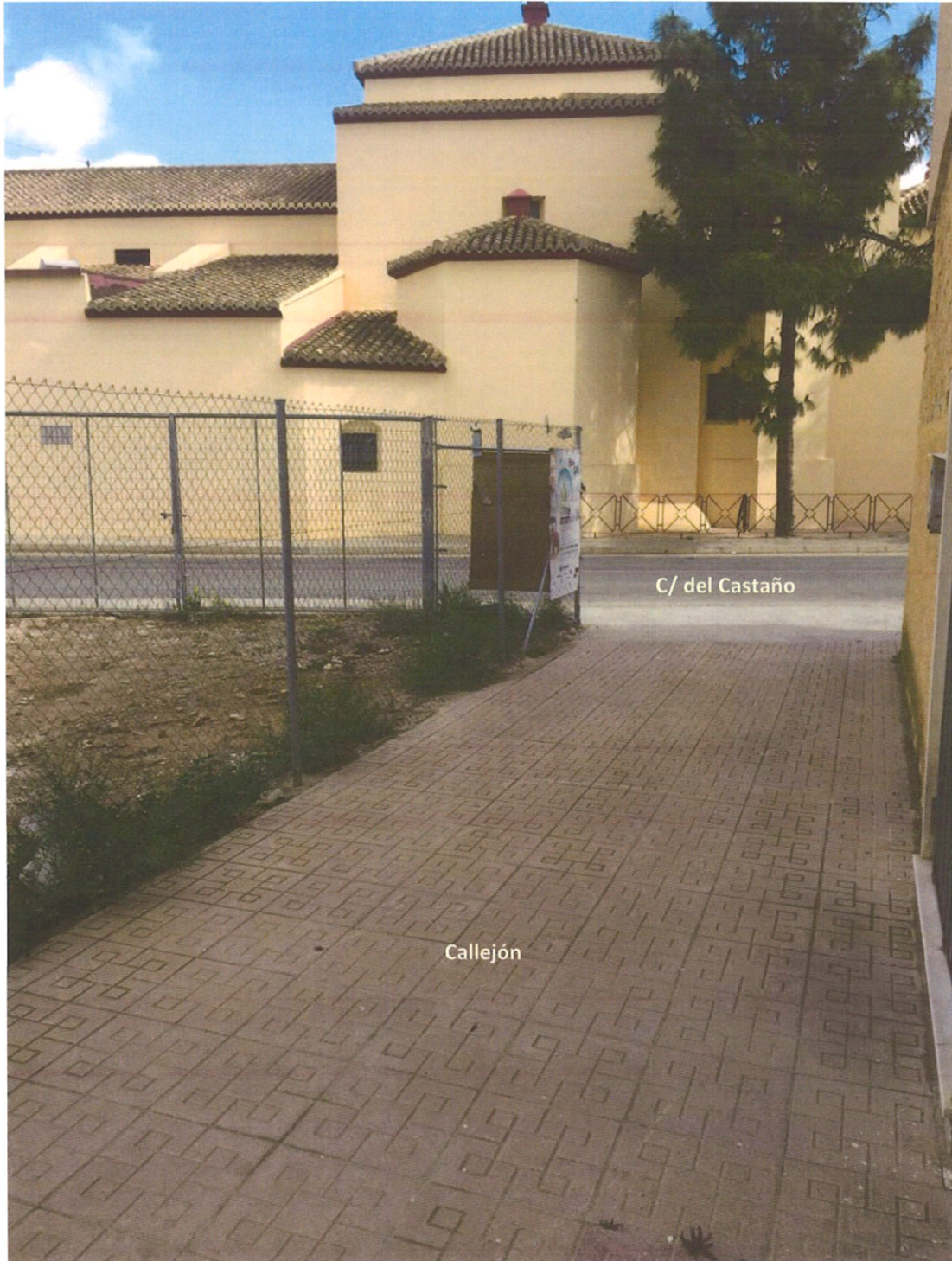


Fotografía 1 _ Vista desde el encuentro de Calle Diego Meseguer esquina Calle del Castaño del lindero frontal a esta última calle, de la finca objeto del Estudio de Detalle



Fotografía 2_ Vista del Callejón existente desde C/ del Castaño.





Fotografía 3 _ Vista de C/ del Castaño desde el Callejón.



GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
9734901XG7793S0001WS

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN	CL DIEGO MESEGUER - LA PALMA 3 Suelo		
	30593 CARTAGENA [CARTAGENA] [MURCIA]		
USO PRINCIPAL	Suelo sin edif.	AÑO CONSTRUCCIÓN	
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	100,000000	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)	

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN	CL DIEGO MESEGUER - LA PALMA 3		
	CARTAGENA [CARTAGENA] [MURCIA]		
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)	0	SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²) TIPO DE FINCA	738
			Suelo sin edificar

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

E: 1/1000

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

Miércoles , 27 de Marzo de 2019

679.650 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89

- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía



3.- CONCLUSIÓN

Con la presente Memoria y la documentación gráfica que se acompaña, se da por concluida la redacción del presente Estudio de Detalle en lo que se refiere a la finca urbana con referencia catastral 9734901XG7793S0001WS sita en C/ Diego Meseguer 3 esquina C/ del Castaño, en La Palma, Cartagena.

Cartagena, Mayo de 2019

EL ARQUITECTO

Diego Jesús García Sánchez


Diego J. García Sánchez
ARQUITECTO
Colegiado 1137

24



DILIGENCIA: Por la Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, en sesión celebrada el día 06/09/2019 se adoptó Acuerdo en el que se aprueba INICIALMENTE el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el presente documento.

Cartagena, 17 de octubre 2019
El Jefe del Servicio Jurídico de Planeamiento y Medio Ambiente



DILIGENCIA: Por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, en sesión celebrada el día 30/01/2020 se adoptó Acuerdo en el que se aprueba DEFINITIVAMENTE el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el presente documento.

Cartagena, 12/11/2020
El Jefe del Servicio Jurídico de Planeamiento y Medio Ambiente